PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
BUSS	Bussgata
GÅRDSGATA	Trafik på fotgängarnas villkor
GCVÄG	Gång- och cykelväg
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
B_1	Bostäder. Lokaler för komersiellt ändamål, handel, kontor och dylikt får inrymmas i bottenvåning. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
CB_1	Centrum och bostäder. Bostäder får inte inrymmas i byggnadens bottenvåning.
E	Tekniska anläggningar
P	Parkering
S	Skola
SC	Skola och centrum

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Huvudgata, lokalgata och gårdsgata ska utformas enligt typsektion i gestaltningsprogram.

bp / pl	Bilparkering / plantering
n_3	Säkerhetsområde mot järnväg. Marken får ej användas för stadigvarande vistelse.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1 0,0	Flerbostadshus med största bruttoarea i tusental kvadratmeter.
e_2	Minsta tomtstorlek är 250 m^2 för kedjehus, 250 m^2 för parhus och 140 m^2 för radhus. För kedjehus, parhus och radhus får byggnadsarean utgöra högst 45% av fastighetsarean. För flerbostadshus får byggnadsarean utgöra högst 60% av egenskapsområdets area.
e_3	Minsta tomtstorlek är 800 m^2. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m^2. Högsta byggnadsarea för uthus är 40 m^2.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med uthus, stödmurar samt carport.
Marken får byggas över med planterbart bjälklag.

x_1	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,5 meter

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Mark och vegetation

n_1	På gemensam friytа ska det finnas lämpligt utrymme för lek, dagvattenhantering, cykelparkering och parkeringsplatser.

God terränganpassning krävs. Mark ska ansluta väl till bevarad naturmark (NATUR och n $_2$) och anslutande tomter. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur. Stödmur får inte överstiga 1,1 meter.

Marken ska höjdsättas så att översvämning av bebyggelse, ytor för småbarnslek och angränsande fastigheter motverkas.

Värdefull naturmark ska om möjligt sparas och inlemmas i kvarterens friytor.

n_2	Bevarad naturmark. Markens höjd och vegetationens karaktär får inte ändras. Vegetation och markskikt får inte tas bort eller skadas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering

Huvudbyggnader ska placeras i gemensam bygglinje mot förgårdslinje vid gata. Där förgårdslinje saknas ska huvudbyggnader placeras i gräns mot gata med undantag för område försett med bestämmelse x_1. Vid friliggande hus får huvudbyggnad och uthus inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage med direktutfart mot gata ska placeras minst 6,0 meter från gatumarkens gräns.

Inom områden där endast sammanbyggda hustyper tillåts (ej fril) får huvudbyggnader respektive uthus placeras sammanbyggda i tomtgräns alternativt minst 4,5 meter från tomtgräns.

Utformning

4,0	Högsta totalhöjd i meter
II, III, V, VI, X	Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för byggnad i två våningar är 10 meter, tre våningar 13 meter, fyra våningar 16 meter, fem våningar 19 meter, sex våningar 22 meter, tio våningar 34 meter. Därutöver får totalhöjden överstiga högsta nockhöjd med högst 1,0 meter. Utöver högsta antal våningar får en suterrängvåning uppföras där det är lämpligt i förhållande till befintlig marklutning.
II-III, II-IV	Lägsta respektive högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för byggnad i två våningar är 10 meter, tre våningar 13 meter, fyra våningar 16 meter. Därutöver får totalhöjden överstiga högsta nockhöjd med högst 1,0 meter. Utöver lägsta respektive högsta antal våningar får en suterrängvåning uppföras där det är lämpligt i förhållande till befintlig marklutning.
fril	Endast friliggande hus

Bebyggelse ska samordnas kvartersvis för en god ljudmiljö och terränganpassning samt samordnad teknisk försörjning. Bebyggelsetyp och utformning ska väljas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad, samt för att bevara värdefull vegetation och säkra tysta gårdsmiljöer.

Entré ska placeras mot gata.

Högsta nockhöjd för uthus och carport är 4,0 meter.

Inom B_1 betecknat område ska huvudbyggnads bottenvåning vid flerbostadshus mot huvudgata ha en rumshöjd om minst 3,5 meter. Vid CB_1 betecknat område ska huvudbyggnads bottenvåning ha en rumshöjd om minst 3,5 meter.

v_1	Översta våningen mot gata ska anordnas som en indragen våning där ytterväggen är indragen minst 1,5 meter från fasadlivet.
ej fril	Endast sammanbyggda hustyper såsom flerbostadshus, radhus, kedjehus och parhus. I tomtgräns mot gata ska mur, staket eller klippt häck finnas till en lägsta respektive högsta höjd om 0,8 - 1,1 meter över gata.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnader närmast järnvägen ska utföras sammanbyggda och ska vara möjliga att utrymma på en sida som inte vetter mot järnvägen.

Bebyggelsen ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Ekvivalent ljudnivå inomhus i undervisningslokal får inte överstiga 30 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid

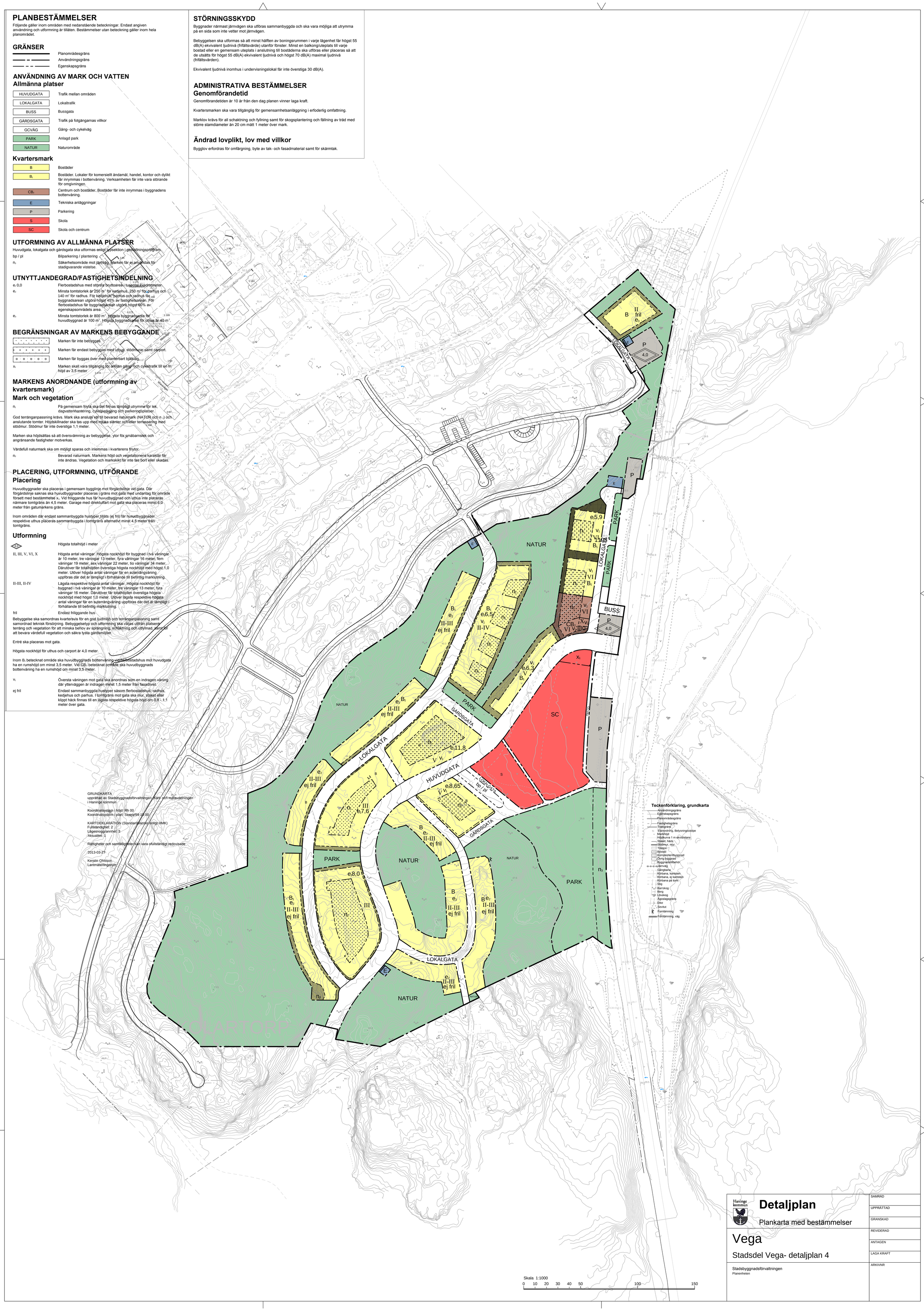
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kvartersmarken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i erfoderlig omfattning.

Marklov krävs för all schaktning och fyllning samt för skogsplantering och fällning av träd med större stamdiameter än 20 cm mätt 1 meter över mark.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov erfordras för omfärgning, byte av tak- och fasadmaterial samt för skärmtak.



GRUNDKARTA
upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen, kart- och matavdelningen i Haninge kommun

Koordinatsystem i höjd: Rh 00
Koordinatsystem i plan: Sweref99 18 00

KARTDEKLARATION (Standardklasser enligt HMK)
Fullständighet: 2
Lägesnoggrannhet: 3
Aktualitet: 1

Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade

2013-03-27

Kerstin Ohlsson
Lantmäteriingenjör

Teckenförklaring, grundkarta

- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Planområdesgräns
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Elanordning, Belysningsstolpe
- Markhöjd
- Höjdkurva 1 m ekvidistans
- Staket, häck
- Stödmur, mur
- Trappa
- Bostad
- Komplementbyggnad
- Övrig byggnad
- Byggnadstillbehör
- Järnväg
- Gångbana
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Körbana på torvt
- Slog
- Barrskog
- Berg
- Lövskog
- Ägoslagsgräns
- Dike
- Servitut
- k Ledningsrätt
- Ledningsrätt, väg

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 150

Haninge kommun

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

Vega

Stadsdel Vega- detaljplan 4

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

SAMRÅD	
UPPRÄTTAD	
GRANSKAD	
REVIDERAD	
ANTAGEN	
LAGA KRAFT	
ARKIVNR	

Bilaga 1 Planförslag 2013-11-21